



Napisao: [Tin Bašić](#) • 10.09.2024.

PRAZNINA

Gradovi duhova - u Hrvatskoj prazna četvrtina stanova namjenjenih za stanovanje

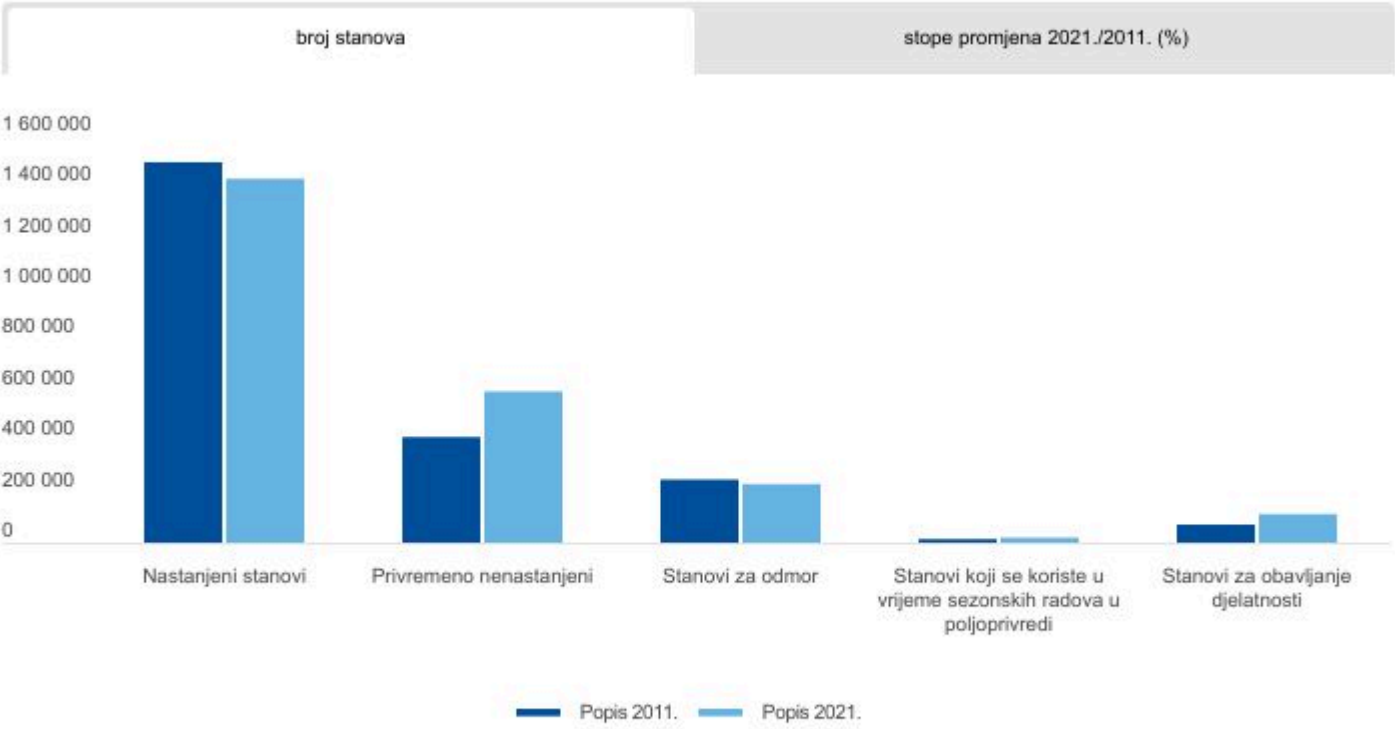
Podaci Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine te Državnog zavoda za statistiku pokazuju da je u Hrvatskohj 600.000 stanova i kuća prazno. Zašto su prazni? Čemu služe? Te nekretnine ogroman su uteg, kaže struka, stambenoj politici RH. Kako riješiti taj problem?

Službeni [podaci Državnog zavoda za statistiku](#) pokazuju kako su u Hrvatskoj bila ukupno 2.391.944 stana. Podatak je to koji je proizašao iz Popisa stanovništva iz 2021. godine. Spomenuti broj je 6,5 posto veći u odnosu na popis iz 2011. godine.

Broj stanova za stalno stanovanje, koji uključuje nastanjene i privremeno nenastanjene (prazne) stanove (2.028.725) bio je veći za 6,1 posto. Broj nastanjenih stanova smanjio se za 4,2 posto, dok se u znatnoj mjeri (za 43,0 posto) povećao broj privremeno nenastanjenih stanova.

Osim u stanovima, kućanstva su živjela i u ostalim stambenim jedinicama, kojih je bilo 1.976, te u kolektivnim stanovima, čiji broj iznosi 1.441.

Stanovi prema načinu korištenja prema popisima, 2011. i 2021.



Izvor: [DZS](#)

U konkretnim brojevima to izgleda ovako:

	POPIS 2011.	POPIS 2021.	RAZLIKA
Nastanjeni stanovi	1.496.558	1.433.445	-63.113
Privremeno nenastanjeni stanovi	416.343	595.280	+178.937
Stanovi za odmor	249.243	231.488	-17.755

Stanovi za obavljanje djelatnosti	71.240	112.530	<u>+41.290</u>
-----------------------------------	--------	---------	-----------------------

Kada se priča i pokazuju postoci, rijetko se može dobiti prava slika. Primjerice, kada je nešto 1 i doda se 1, to je rast od 100 posto. Navedena tablica pokazuje da je u razmaku od deset godina "nestalo" nešto više od 63.000 stanova u kojima se živjelo, a da se pojavilo čak 179.000 stanova u kojima se privremeno živi te još 41.000 stanova u kojima se obavlja djelatnost.

Istodobno, dakle, od 2011. godine do 2021. godine [broj IZGRAĐENIH stanova za slatno stanovnje](#), pokazuju podaci DZS-a, iznosio je gotovo 128.000 (točan broj je 127.777, op.a.).

Iz svega navedenoga jasno se vidi da, unatoč činjenici da se stanovi izgrađuju (iako ne tempom i količinom dovoljnom da bi zadovoljila tržište), oni ostaju prazni u većem dijelu godine. Stvaramo gradove (kvartove) duhova.

Koliko su prazni?

Opći podaci DZS-a pokazuju na općoj razini u kojem se stanju nalazi Hrvatska po pitanju broja (ne)nastaljenih stanova. No, kada se dublje i detaljnije analiziraju podaci, slika stanovanja je, u najmanju ruku, zanimljiva.

Naime, u javnosti se već neko vrijeme barata s podatkom o 600.000 praznih stanova. Govori se još o 230.000 stanova u kratkoročnom najmu, a 115.000 služi za poslovne djelatnosti. Dakle, 958.000 stanova odnosno 40 posto njih ne koristi se za stanovanje.

S obzirom na to da je statistika, iako egzaktna, podložna prilično drugačijim tumačenjima, slijedi popis gradova s najvećim brojem nenastanjenih stanova. Šest hrvatskih gradova imaju više od po 10.000 praznih stanova na svome području, a koji su namijenjeni primarno za stanovanje. Pored tog podatka, u tablici koja slijedi pokazujemo podatak ukupnog broja stanova na tom području te udio praznih stanova u ukupno broju stanova. Napominje se još jednome - riječ je u broju praznih stanova koji su namjenjeni stanovanju, ne o stanovima koji se koriste povremeno.

GRAD	UKUPNI BROJ STANOVA	BROJ PRAZNIH STANOVA	UDIO PRAZNIH STANOVA %
Zagreb	395.334	84.617	21,40
Split	83.694	17.533	20,95
Rijeka	63.360	13.810	21,80
Zadar	45.217	12.128	26,82
Osijek	51.710	11.895	23,00
Šibenik	32.439	10.096	31,12
HRVATSKA	2.391.944	595.280	24,88

Izvor: DZS; Obrada: Tin Bašić

S obzirom na to da se statistika može svakako tumačiti, evo nekoliko zaključaka navedenih podataka.

- Zagreb ima više praznih stanova nego Split ukupno stanova
- Zagreb ima više praznih stanova nego ostalih pet zajedno
- Zagreb ima ukupno više stanova nego spomenutih pet gradova zajedno
- Broj praznih stanova u Zagrebu čini 14 posto svih praznih stanova u RH
- ČETVRTINA stanova u RH, namjenjenih za stanovanje, je PRAZNO
- Šibenik i Zadar su iznad tog prosjeka

S druge, pak, strane, postoje općine (gradovi) s ukupno najmanjim brojem PRAZNIH stanova u Hrvatskoj. Top pet su:

OPĆINA	UKUPNI BROJ STANOVA	BROJ PRAZNIH STANOVA	UDIO PRAZNIH STANOVA %
Dekanovec (Međim. Žup)	266	48	18,05
Drnje (Kop.- križ. Žup)	645	76	11,78
Tkon (Zadar. Žup)	830	83	10,00
Strahoninec (Međim. Žup)	922	87	9,44
Lopar (Prim-gor. Žup)	1.847	91	4,93

Izvor: DZS; Obrada: Tin Bašić

Dodatnom analizom, može se dobiti i podatak onih općina i gradova koji imaju **najmanji udio praznih stanova** u odnosu na ukupni broj stanova. Manje od 10 posto praznih stanova ima OSAM općina i gradova u Hrvatskoj.

OPĆINA	UKUPNI BROJ STANOVA	BROJ PRAZNIH STANOVA	UDIO PRAZNIH STANOVA %
Općina Kolan (Zadar. žup)	3.229	151	4,68
Općina Lopar (Prim.-gor- žup)	1.847	91	4,93
Grad Novalja (Lič.Senj. žup)	14.122	980	6,94
Općina Baška (Prim.-gor- žup)	4.056	292	7,20
Općina Beretinec (Varaž. Žup)	1.250	101	8,08
Općina Strahoninec (Međim. Žup)	922	87	9,44
Općina Podgora (Split.- dalm žup)	3.280	313	9,54
Općina Vidovec	1.562	155	9,92

Izvor: DZS; Obrada: Tin Bašić

S druge strane, čak 26 općina i gradova u Hrvatskoj ima udio praznih stanova u odnosu na ukupni broj stanova viši od 50 posto. Inače, valja napomenuti da podaci DZS-a obrađuju stanje ukupno 572 općine i grada (u podacima su obrađna i zagrebačka naslelja kao što su priomjerice Trešnjevka Jug, Črnomerec i tako dalje).

Gradovi i općine duhovi?

Slijede podaci općina i gradova koji imaju više od 60 posto stanova prazno. No, samo jedna ima taj omjer viši od 70 posto.

OPĆINA	UKUPNI BROJ STANOVA	BROJ PRAZNIH STANOVA	UDIO PRAZNIH STANOVA %
Civljane (Šib.-knin. žup)	473	370	78,22
Lanišće (Istar. žup)	416	290	69,71
Ervenik (Šib.-knin. žup)	1.281	883	68,93
Zadvarje (Split.-dalm. žup)	357	244	68,35
Biskupija (Šib.-knin. žup)	1.629	1.073	65,87
Jasenice (zarad. žup)	2.452	1.597	65,13
Zagvozd (Split.-dalm. žup)	1.391	886	63,70
Saborsko (karlov. žup)	646	396	61,30
Unešić (Šib.-knin. žup)	2.204	1.350	61,25
Rogoznica (Šib.-knin. žup)	7.952	4.824	60,66
Donji Lapac (Lič.senj. žup)	1.866	1.128	60,45

Buduća stambena politika morat će u najvećoj mogućoj mjeri potaknuti oživaljvanje tržišta nekretnina, odnosno potaknuti da se četvrtina praznih stanova u HRvatskoj namjenjenih za stanovanje stavi u funkciju. Nažalost, najveći problem je Zagreb, odnosno činjenica da je u Zagrebu najveći broj stanova. Nije isto usposraviti kriterije i politike za rješavanje problema u Zarebu i u općini Civljane.

Nažalost, vrlo vjerojatno će se dogoditi da će se problemi u velikim gradovima početi rješavati, da će se dio sada praznih stanova "staviti na tržište", no oni stanovi u oopćini Civljane ili općini Lanišće će vrlo vjerojatno i dalje ostati prazni.

Projekt ‘Postoji li priuštivo stanovanje u Hrvatskoj?’ autora Tina Bašića, financijski podržava Agencija za elektroničke medije kroz projekt novinarske izvrsnosti za 2024. godinu.

[Znate li nešto više o temi ili želite prijaviti grešku?](#)

